

PERIZIA DI STIMA

*****0000*****

IMMOBILE UBICATO IN GENOVA IN VIA ANDREA
PRASIO CIV. 1 INT. 10 - GENOVA

*****0000*****

Il sottoscritto architetto Bruno Contu, libero professionista iscritto all'Albo degli Architetti Pianificatori Paesaggisti Conservatori della Provincia di Genova con il numero 3433 e con Studio in Genova in Via Armenia civ. 7R, in qualità di tecnico incaricato, con la presente esprime la propria perizia di stima finalizzata alla determinazione del più probabile valore di mercato del Cespite in titolo.

INDIVIDUAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE

L'immobile in oggetto è contraddistinto dai seguenti identificativi catastali: **Comune di Genova (D969R), Sezione SAM, Foglio 41, Particella 317, Subalterno 15, categoria A/4 di Classe 4, consistenza 5,5 vani, Rendita € 397,67 superficie catastale mq. 67,00.**

Alla data di stesura della presente stima risulta intestato come segue:

– Proprietà per 1/2;

– Proprietà per 1/2

L'immobile confina:

a Nord con distacco su vico privato condominiale;

a Sud confina con interno 9 e con distacco condominiale;

- a Est con altro distacco condominiale;

- a Ovest con il vano scala condominiale e con appartamento interno 11.

Al momento della stesura della presente perizia, l'immobile, per la parte in quota di proprietà di _____, risulta gravato da Ipoteca Volontaria a favore di Intesa San Paolo e da Ipoteca Esattoriale a favore di Equitalia Riscossioni S.p.A.

INDIVIDUAZIONE URBANISTICA DEL BENE

L'immobile, nel vigente P.U.C. del Comune di Genova, ricade in Ambito AC-IU "*ambito di conservazione dell'impianto urbanistico*" e non è sottoposto ad alcun regime vincolistico speciale.

DESCRIZIONE DEL BENE

L'unità immobiliare si trova al piano terra di una palazzina a destinazione residenziale, contraddistinta dal civico numero 1 di via Andrea Prasio, nel quartiere di Sampierdarena.

Il fabbricato, ancorché non siano stati reperiti progetti di costruzione presso il Comune di Genova, da un esame della tipologia edilizia e caratteristiche costruttive è stato edificato presumibilmente nei primi 30 anni del XX secolo.

Le facciate del palazzo e le parti comuni sono in mediocre stato manutentivo.

L'appartamento è così costituito:

dal portone si accede ad un vano ingresso a lato del quale è stata ricavata la cucina, da tale vano si accede da una parte all'antibagno comunicante con il bagno, mentre dall'altra parte si accede ad un ampio soggiorno sul quale hanno l'affaccio le due camere da letto.

Va evidenziato che al momento del sopralluogo, la parete che separa l'antibagno dal bagno non è a tutta altezza ma trattasi di un muretto di altezza inferiore al metro. Ai fini della regolarità igienico sanitaria, l'antibagno dovrebbe essere separato dal bagno da una parete a tutta altezza.

L'appartamento possiede impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a gas e corpi scaldanti in metallo. E' dotato di finestre in alluminio con vetrocamera, non a taglio termico e al suo interno vi è un condizionatore monosplit installato nel soggiorno.

L'impianto elettrico è del tipo sfilabile, i pavimenti sono in laminato effetto legno, fatta eccezione per il bagno nel quale il pavimento è in gres ceramico.

Le pareti del bagno e della zona cottura in cucina sono rivestite in Gres ceramico. Nel complesso l'appartamento si trova in buono stato manutentivo,

SITUAZIONE URBANISTICO EDILIZIA E CATASTALE DELL'IMMOBILE

Per quanto alla conformità urbanistico edilizia dell'unità Immobiliare questa risulta conforme all'ultima pratica edilizia presentata, ovvero l'art. 26 ai sensi della L. 47/85, in sanatoria trattandosi di opere già eseguite al momento della presentazione. La suddetta pratica è assunta a protocollo numero 3318 dell'anno 2001. L'unità immobiliare è altresì conforme alla planimetria catastale ultima depositata.

Si rimarca nuovamente che la tramezza divisoria posta a separazione tra antibagno e bagno non è stata realizzata a tutta altezza ancorché corrisponda per posizione a quanto indicato in planimetria.

DESCRIZIONE DELLA METODOLOGIA DI STIMA ADOTTATA

Il più probabile valore di mercato del cespite in parola viene determinato attraverso una procedura di stima tradizionale come sintesi comparativa tra due valori ottenuti con metodologie distinte allo scopo di addivenire alla attribuzione di un valore il quanto più possibile equo. E' stata innanzitutto determinata la Superficie Commerciale seguendo i criteri del Borsino Immobiliare, ovvero è stata misurata la superficie dell'appartamento considerando l'incidenza dei muri perimetrali esterni fino ad uno spessore massimo di 50 cm e i muri in comunione misurati alla mezzeria fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

Essendo l'appartamento privo di pertinenze, non vi è alcun altro contributo superficiario da considerare nella determinazione della Superficie Commerciale.

Dopo aver determinato la superficie commerciale sono state seguite due procedure differenti per determinare il valore venale del bene.

Nel primo caso viene moltiplicata la superficie commerciale dell'immobile per il valore di compravendita a mq. desunto dalla consultazione dei valori forniti dalla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari pubblicate dall'Agenzia del Territorio nel 2° Semestre del 2024.

Nel secondo caso la stima è stata effettuata moltiplicando la superficie commerciale dell'immobile per il valore medio di compravendita rilevato a seguito di indagini di Mercato esperite nelle zone limitrofe a quella di ubicazione dell'immobile in argomento.

Il valore finale è stato determinato come media tra i due valori di stima ottenuti attraverso le due distinte procedure di stima.

VALUTAZIONE DEL BENE

CRITERIO DI STIMA 1: Determinazione del valore del bene mediante procedura sintetica in riferimento ai valori delle tabelle OMI

Per il bene in oggetto viene indicata una superficie commerciale pari a **mq. 67,00**

Detta superficie è stata determinata seguendo il criterio illustrato a seguire:

- superficie interna dell'immobile misurata comprendendo i muri perimetrali esterni fino allo spessore massimo di cm. 50, e i muri in comunione misurati alla mezzeria fino ad uno spessore massimo di cm. 25,00, per cui la misura riscontrata risulta pari a **mq. 67,00**

Superficie commerciale immobile: Mq. 67,00

Le tabelle OMI riferite al 2° semestre del 2024, indicano per la categoria di riferimento un valore di compravendita a mq. compreso tra un minimo di €/mq 530,00 ed un valore massimo di €/mq. 780,00.

Ai fini della presente stima, considerate le condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile è stato preso in considerazione il valore di € 750,00 al Mq.

Il valore dell'immobile è pertanto così determinabile:

$$V1 = \text{mq. } 67,00 \times \text{€}/\text{mq. } 750,00 = \text{€ } 50.250,00$$

CRITERIO DI STIMA 2: Determinazione del valore sulla base di prezzi medi di mercato rilevati nella zona di riferimento.

Dall'esperimento di indagini di mercato volte a rilevare prezzi medi di compravendita per immobili analoghi a quello in trattazione, è stato riscontrato nella zona di riferimento un prezzo medio di circa €/mq. 880,00

Sulla base di tali considerazioni il valore dell'immobile è così determinabile:

$$V2 = \text{mq. } 67,00 \times \text{€}/\text{mq. } 880,00 = \text{€ } 58.960,00$$

CONCLUSIONI

Sulla base delle considerazioni di cui sopra, e in conclusione della presente valutazione, si ritiene di determinare il più probabile valore di mercato quale media tra i due valori come sopra determinati, ovvero:

$VM = (V1 + V2) / 2 = (\text{€ } 50.250,00 + \text{€ } 58.960,00) / 2 = \text{€ } 54.605,00$ che si ritiene di arrotondare ad € 54.600,00.

In scienza e coscienza, lo scrivente, a conclusione del presente procedimento ritiene di dichiarare che il più congruo **valore di mercato**

VM per l'immobile in oggetto sia da considerarsi pari ad € 54.600,00 (diconsi euro quarantaduemila/00).

Arch. Bruno Contu

Genova, 23 Settembre 2025



Allegati:

Documentazione fotografica

Visura catastale

Ispezione potecaria

Planimetria Catastale

Stralcio Quotazioni immobiliari OMI – 2° semestre 2024



Genova, Città Metropolitana di Genova | 2025.09.15 09:03

INGRESSO



Genova, Città Metropolitana di Genova | 2025.09.15 09:03

CUCINA



BAGNO



SOGGIORNO



Genova, Città Metropolitana di Genova | 2025.09.15 09:01

CAMERA 1



Genova, Città Metropolitana di Genova | 2025.09.15 09:02

CAMERA 2

Catasto fabbricati
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 16/09/2025



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 16/09/2025

Dati identificativi: Comune di **GENOVA (D969R) (GE)** Sezione **SAMPIERDARENA**
Sez. Urb. **SAM** Foglio **41** Particella **317** Subalterno **15**

Classamento:

Rendita: **Euro 397,67**

Zona censuaria **3**,

Categoria **A/4^a**, Classe **4**, Consistenza **5,5 vani**

Indirizzo: VIA ANDREA PRASIO n. 1 Interno 10 Piano 3

Dati di superficie: Totale: **67 m²** Totale escluse aree scoperte ^{b)}: **67 m²**

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 21/02/2003 Pratica n. 78735 in atti dal 21/02/2003 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 26833.1/2003)

Annotazioni: Classamento e rendita validati

> Dati identificativi

Comune di **GENOVA (D969R) (GE)**

Sezione **SAMPIERDARENA**

Sez. Urb. **SAM** Foglio **41** Particella **317** Subalterno **15**

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **GENOVA (D969D) (GE)**

Foglio **46** Particella **393**

> Indirizzo

VIA ANDREA PRASIO n. 1 Interno 10 Piano 3

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 21/02/2003
Pratica n. 78735 in atti dal 21/02/2003 VARIAZIONE
DI TOPONOMASTICA (n. 26833.1/2003)

➤ **Dati di classamento**

Rendita: **Euro 397,67**
Zona censuaria **3**,
Categoria **A/4^a**, Classe **4**, Consistenza **5,5 vani**

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 21/02/2003
Pratica n. 78735 in atti dal 21/02/2003 VARIAZIONE
DI TOPONOMASTICA (n. 26833.1/2003)

Annotazioni: Classamento e rendita validati

➤ **Dati di superficie**

Totale: **67 m²**
Totale escluse aree scoperte ^{b)}: **67 m²**

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione
14/06/2001, prot. n. 192324

➤ **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 2**

➤ **1. I**

Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 1)

1. VOLTURA D'UFFICIO del 25/02/2013 Pubblico
ufficiale NOT.DOGLIOTTI Sede GENOVA (GE)
Repertorio n. 34334 - IST.67789/21 RETTIFICA
INTESTAZIONE Voltura n. 9128.1/2021 - Pratica n.
GE0067791 in atti dal 05/07/2021

➤ **2.**

Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di
separazione dei beni (deriva dall'atto 1)

Visura telematica

Legenda

a) A/4: Abitazioni di tipo popolare

b) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
- cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013

ANGELO CAVIGLIONE
CORSO BUENOS AIRES 10/12
16129 GENOVA
C.F. CVGNGL60B09A182Z

GENOVA, LI 07/01/2025

SPETT.LE STUDIO BENZI-HARDONK-RUSSO-DESOGUS
GENOVA

OGGETTO: VISURA IPOTECARIA SU I
TERRITORIO DI GENOVA

(GE 02/06/1978) C/O L'UFFICIO DEL

AGGIORNAMENTO: DALLO 02/01/1976 ALLO 03/01/2025

NEGATIVO

OGGETTO: VISURA IPOTECARIA SU I
TERRITORIO DI GENOVA E CATASTO NAZIONALE

(GE 02/06/1978) C/O L'UFFICIO DEL

AGGIORNAMENTO: DALLO 02/01/1976 ALLO 03/01/202

TRASCRIZIONI A FAVORE:

REG.PART.15867 REG.GEN.23168 DEL 19/09/1997: ATTO NOT.BONO ROSARIA 18/09/1997
RP.3620; ACQUISTA LA NUDA PROPRIETA' CON [(LI 21/11/1954) E /)
(GE 21/07/59) PER ½ USUFRUTTO CAD. DA (GE 13/06/55) E

(GE 24/09/52) IN GENOVA SAMPIERDARENA , \
NCEU SEZ SAM F.40 P.LLA 245/19 A/2 V. 10 **(VENDUTO ALLA
T.19116/2004)**

REG.PART.20430 REG.GEN.28914 DELL' 11/08/2011: ATTO NOT.CHIAVASSA-GE 05/08/2011
RP.53565/6305; ACQUISTA CON / (GE 21/07/59) PER ½ CAD. DELL'INTERA PIENA
PROPR.DA ! 07/07/51) IN GENOVA SAMPIERDARENA , VIA
ANDREA PRASIO 1 INT.10, 3°P.; NCEU SEZ SAM F.41 P.LLA 317/15 A/4 V. 5,5

TRASCRIZIONI CONTRO:

REG.PART.23688 REG.GEN.39065 DEL 27/10/2003: ATTO NOT.RIDELLA-GE 15/10/2003 RP.55843;
CONTRATTO PRELIMINARE DI VENDITA

REG.PART.19116 REG.GEN.31266 DEL 29/06/2004: ATTO NOT.PRIORI-GE 23/06/2004 RP.38190;
VENDE A (01/01/1960) BENE ALLA T.15867/97

ISCRIZIONI:

REG.PART. 4132 REG.GEN.23169 DEL 19/09/97: CANCELLATA CON ANNOT.N.5084 DELLO 07/07/2004

REG.PART.12065 REG.GEN.51120 DEL 26/10/2004: CANCELLATA CON ANNOT.N.7785 E 7805 DELLO 03/11/200

REG.PART.5344 REG.GEN.28915 DELL' 11/08/2011: ATTO NOT.CHIAVASSA-GE RP. 53566/6306 DELLO 05/08/2011; IP. VOL. A FAVORE INTESA SAN PAOLO CONTRO
PER ½ CAD. DELL'INTERA PIENA PROPR. ; €
190.000,00, CAP. € 95.000,00, DURATA 20 ANNI; **GRAVA SU BENE ALLA T.20430/2011**

REG.PART.6608 REG.GEN.38059 DEL 19/12/2016: IP.ESATTORIALE DEL 16/12/2016 RP.3905/4816 A FAV.EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA-ROMA C.F.13756881002 CONTRO I
PER ½ DELLA PIENA PROPR. ; € 60.675,86 , CAP. € 30.337,93; **GRAVA SU BENE ALLA T.20430/2011**

IN FEDE.
ANGELO CAVIGLIONE

COMP. € 85,00
SPESE € 55,80 + IVA

MODULARIO
a r.r. n. 497



MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

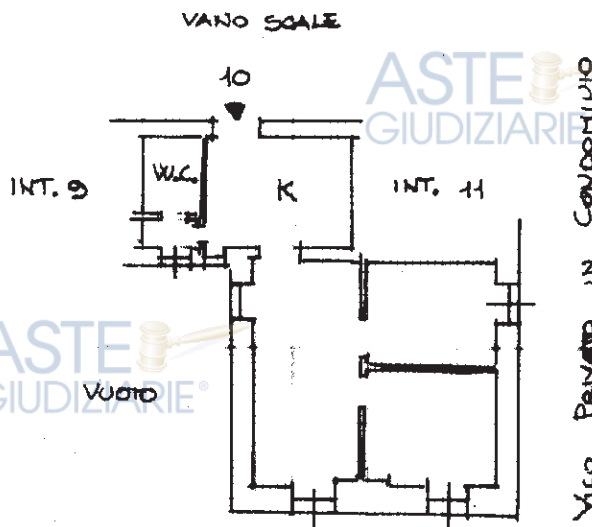
MOD. **BN** (CEU)

LIRE
200

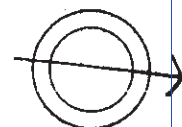
Planimetria di u.i.u. in Comune di GENOVA via PRASIO civ. 1/10

PIANO TERZO

h. 2.90



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Dichiarazione di N.C. ☐
Denuncia di variazione ☒

Compilata dal Arch. BRUNO COLOMBINO
(Titolo, cognome e nome)

RISERVATO ALL'UFFICIO

Data presentazione: 14/06/2001 - Data: 15/09/2025 - n. T2513 - Richiedente: CNTBRN72C21F979E

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: 1

n. 317 sub 13

Iscritto all'albo degli ARCHITETTI

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Art. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

data 22/05/2011 Firma



Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: GENOVA

Comune: GENOVA

Fascia/zona: Semicentrale/BURANELLO-SAMPIERDARENA TS.M (LUNGOMARE CANEPA-V.RELA-V.GIOVANNETTI-P.ZZA MODENA)

Codice di zona: C23

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	660	980	L	5,3	7,9	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	530	780	L	4,5	6,7	L
Autorimesse	NORMALE	890	1300	L	4,4	6,5	L
Box	NORMALE	1350	2000	L	6,5	9,7	L
Posti auto coperti	NORMALE	1300	1900	L	6,4	9,5	L
Posti auto scoperti	NORMALE	980	1450	L	6,3	9,4	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare